# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority


© Govt. of Haryana

No. 52-2018/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, MARCH 28, 2018 (CHAITRA 7, 1940 SAKA)

**हरियाणा सरकार**

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

तथा

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

**अधिसूचना**

दिनांक 28 मार्च, 2018

**संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी.–2021/सिरसा/2018/790.**— हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973, (1973 का 24) की धारा 203ग की उप धारा (7) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उप–धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग तथा नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी.(एन.सी.आर.) / डी.डी.पी. –2025/सिरसा/2016/3245, दिनांक 29 नवम्बर, 2016 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल इसके द्वारा, हरियाणा राजपत्र दिनांक 11 फरवरी, 2004 में प्रकाशित हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या–सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./एस.सी.ए.–1/2004/419, दिनांक 11 फरवरी, 2004 द्वारा अधिसूचित सिरसा के अन्तिम विकास योजना, 2021 ए.डी. में अनुबन्ध क तथा ख में दिये गये निर्बन्धनों तथा शर्तो सहित, जो अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्र को लागू की जानी प्रस्तावित है, में निम्नलिखित संशोधन करते हैं, अर्थात्:–

**संशोधन**

हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग, अधिसूचना संख्या– सी.सी.पी.(एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./एस.सी.ए–1/2004/419, दिनांक 11 फरवरी, 2004 में,–

I. अनुबन्ध–क में,–

(i) "3.2 भूमि की आवश्यकता तथा भूमि उपयोग की प्रस्तावनायें" शीर्ष में, विद्यमान मद (ड.) के स्थान पर, निम्नलिखित मद प्रतिस्थापित की जाएगी, अर्थात्:–

"(ड.) दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथाविहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी आवासीय सैक्टर में भी लागू होगी।"।

(ii) "रिहायशी" उप–शीर्ष" में, "विभिन्न घनत्वता 150 से 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के सैक्टरों में विभाजित किया हुआ है। घनत्वता का तरीका इस विचार से रखा गया है ताकि सौन्दर्य सामाजिक कार्यान्वित के मूल्यांकन का संतुलन हो सके। इसलिए केवल नगर का हिस्सा जो घनी आबादी अर्थात् 400 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर से घिरा हुआ है, को कम करने के उद्देश्य से 250 प्रति हैक्टेयर अर्थात् उचित अंकों पर लाने की प्रस्तावना की गई है।" शब्दों, अंकों तथा चिह्नों के स्थान पर, निम्नलिखित शब्द, अंक तथा चिह्न प्रतिस्थापित किये जाएगें ; अर्थात्:–

"दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथाविहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी आवासीय सैक्टर में भी लागू होगी।"।

2 अनुबन्ध ख में,–

(1) 'II परिभाषायें' उप–शीर्ष में,–

(i) खण्ड (क) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

'(क) "अनुमोदित" से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित; ' ;

(ii) खण्ड (ख) के बाद, निम्नलिखित खण्ड रखा जाएगा, अर्थात्:–

'(ख -क) "भवन संहिता" से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017; ' ;

(iii) खण्ड (घ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

'(घ) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणज को प्लाट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :–

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लाट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, छत अनुमानों कैंटिलीवर, अनुमति लिफ्ट कमरा, ममटी, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा, के लिए उपयोग किया जाने वाला स्टिल्ट क्षेत्र खुला खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या बिना छत, अग्नि सीढ़ी, अलिंद / परिकोष्ठ, पानी की टंकी, अनुमत आकार का खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया है, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा;';

परंतु स्टिल्ट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट, वैल तथा सीढ़ी के अधीन भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात पर केवल एक बार गिना जाएगा।

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;';

(iv) खण्ड (ड.) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

'(ड.)"वर्ग आवास" से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फलैटों के रूप में डिजाईन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;';

(v) खण्ड (थ) में, व्याख्या 2 के बाद, निम्नलिखित व्याख्या रखी जाएगी, अर्थात्:–

"3 उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी; फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय पैरामीटर से शासित होगी।";

(vi) खण्ड (फ) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

'(फ) "अटारी" से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;';

(vii) खण्ड (ब) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

'(ब) "परछती तल" से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर तक सीमित क्षेत्र सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) 2.3 मीटर से नीचा नहीं होगा;';

(2) 'VII केवल सरकारी उद्यमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सैक्टर' उपशीर्ष में, विद्यमान खण्ड (1) तथा (2) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"केवल सरकार अपने द्वारा या उसकी एजेसियों द्वारा विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी ।";

(3) 'VIII मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण' शीर्ष में, खण्ड (2) के बाद निम्नलिखित खण्ड जोड़ा जाएगा, अर्थात्:–

"(3) व्यापार–योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के विरूद्ध अनुज्ञात किया जा सकता है।";

(4) 'XIII विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लाटों का न्यूनतम आकार' उप शीर्ष में, खण्ड (2) के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"(2) वर्ग आवास कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड रिहायशी विकास के लिये समय–समय पर अधिसूचित पॉलिसियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेन्सी द्वारा फलोट की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार, स्कीम में यथा विनिर्दिष्ट अनुसार होगा";

(5) 'XIV विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आंच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार' उप शीर्ष के नीचे, विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात् :–

"विशिष्ट प्लॉट/ स्थल पर अनुमत आच्छादित स्थल, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई, पॉलिसी, भवन संहिता/ नियमों द्वारा विहित तथा/या ऐसे प्लाट/क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित पैरामीटरों द्वारा शासित होगी। ";

(6) 'XV भवनों की अगली ओर पिछली ओर व भुजा की ओर भवन पंक्ति' उप शीर्ष के नीचे, विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

"ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित होगी।";

(7) 'XVI वास्तुकला संबंधी नियंत्रण' उप–शीर्ष के नीचे, विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थात्:–

"जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा। ";

(8) 'XVIII सघनता' उप–शीर्ष के नीचे, विद्यमान खण्ड के स्थान पर, निम्नलिखित खण्ड प्रतिस्थापित किया जाएगा, अर्थातः–

"दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सैक्टर ड्राईंग में दर्शायी गई सैक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, अफोर्डऐबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी में यथाविहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी आवासीय सैक्टर में भी लागू होगी।"।

आनंद मोहन शरन,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अरूण कुमार गुप्ता,
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

**HARYANA GOVERNMENT**

URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

AND

TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

**Notification**

The 28th March, 2018

**No.CCP(NCR)/FDP-2021/Sirsa/2018/790.—** In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act. 41 of 1963), and with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP-2025/Sirsa/2016/3245, dated the 29th November 2016, the Governor of Haryana hereby makes the following amendment in the Final Development Plan 2021 AD, Sirsa, notified *vide* Haryana Government, Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/FDP/SCA-1/2004/419, dated the 11th February, 2004 and published in the Haryana Government Gazette, dated the 11th February, 2004, for Sirsa alongwith restrictions and conditions, given in Annexure A and B proposed to be made applicable to the controlled area specified in Annexure 'B'.

**Amendment**

In the Haryana Government, Town and Country Planning Department, Notification No. CCP(NCR)/FDP/ SCA -1/2004/419, dated the 11th February, 2004,-

1. In Annexure- A,

   (i) under the heading: "3.2 Land Requirement and Land use proposals", for the existing clause (e), the following clause shall be substituted, namely :-

   '(e) "Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector."

   (ii) under sub head (1) - "Residential" for the words, signs and figure "has been divided in sectors of various densities ranging from 150 to 250 persons per hectare. The density pattern arrived at is with a view to strike a balance between the aesthetics, social and functional values. Therefore, only that part of the town which is densly populated, with a density of 400 persons per hectare is proposed to be decongested by suitable conservative development and brought to a viable figure of 250 persons per hectare.", the following words, figure and signs shall be substituted, namely:-

   "Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy (NILP), Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy will also be applicable in a residential sector."

2. In Annexure- B,-

   (1) under sub head II –"Definitions",

      (i) for clause (a), the following clause shall be substituted namely:-

      (a) "approved" means approved by the competent authority;';

      (ii) after clause (b), the following clause shall be inserted, namely:-

      '(ba) "Building Code" means, the Haryana Building Code 2017;';

      (iii) for clause (d), the following clause shall be substituted, namely:-

      '(d) "Floor Area Ratio (FAR)" means a quotient obtained by dividing the multiple of the total covered area of all floors and hundred, by the area of plot *i.e.*

$$FAR = \frac{\text{total covered area x100}}{\text{plot area}};$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking / pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided, area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;';

(iv) for clause (e), the following clause shall be substituted, namely:-

'(e)"Group Housing" means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;';

(v) In clause (q), after EXPLANATION (2), the following Explanation shall be inserted, namely:-

"(3) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and Density shall be the governing parameters instead of plotable area;";

(vi) for clause (v), the following clause shall be substituted, namely:-

'(v) "Loft" means an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;';

(vii) for clause (w), the following clause shall be substituted, namely:-

'(w) "mezzanine floor" means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to ½ (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;';

(2) under sub head VII "Sectors to be developed exclusively through Government enterprises", for the existing clauses (1) and (2), the following sub-clause shall be substituted, namely:-

"Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.";

(3) under sub head VIII, "Land Reservations for major roads", after clause (2) the following sub-clause shall be added, namely:-

"(3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies";

(4) under sub head XIII, "Minimum size of plots for various types of building", "for clause (2), the following clause shall be substituted, namely:-

"(2) The area norms for group Housing Colony, shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Urban Development Authority or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme."

(5) under sub head XIV – "Site coverage, Height and bulk of building under various types of buildings", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

"The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.";

(6) under sub head XV – "Building lines in front and rear of building", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

"These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site."

(7) under sub head XVI- "Architectural Control", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

"Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared under clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.";

(8) under sub head XVIII -"Density", for the existing clause, the following clause shall be substituted, namely:-

"Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.".

ANAND MOHAN SHARAN,
Principal Secretary to Government Haryana,
Urban Local Bodies Department.

ARUN KUMAR GUPTA,
Principal Secretary to Government, Haryana,
Town and Country Planning Department.

56151—C.S.—H.G.P., Chd.